



Fiche N° 1 :

HABITAT PARTICIPATIF D'INITIATIVE CITOYENNE

I. QU'EST CE QU'EST L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Défini et géré par les citoyens qui y vivent, l'habitat participatif aspire à la mixité sociale et générationnelle. Il s'y développe des projets de voisinage fondés sur des valeurs de solidarité, d'entraide et de bienveillance.

L'habitat participatif est défini par l'article L 200-1 du code de la construction et de l'habitation (loi ALUR) comme étant « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant, avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.* »

Si la loi ALUR a permis de sortir de la marginalité l'habitat participatif, c'est principalement sous les formes légales préexistantes qu'il se développe aujourd'hui.

Dans la plupart des cas, les habitants des projets ont défini une charte de vie commune et un règlement intérieur fixant notamment les modalités de gouvernance et de gestion de leur habitat (prise de décision, participation aux tâches collectives, modalités d'intégration des nouvelles familles...).

II. PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF D'INITIATIVE CITOYENNE

L'habitat participatif est la traduction de principes de co-conception de projet qui contribuent à la consolidation de la bienveillance et de la solidarité au sein du collectif de futurs voisins. Ainsi, six principes conditionnent l'implication des habitants dans l'élaboration du projet et dans sa gestion future, et en garantissent la qualité du vivre ensemble dans la durée.

6 principes de réussite de vos projets

1. Mixité sociale et générationnelle

Au-delà d'une ambition, la mixité sociale et générationnelle au sein des habitats participatifs apparaît clairement comme une de leurs conditions de réussite essentielle. Les retours d'expérience sur les d'habitat existant depuis plusieurs années montrent les groupes qui réunissent des personnes de profils et d'âges différents « vivent » et durent le plus harmonieusement dans le temps.

De multiples montages opérationnels existent pour répondre à la diversité de situation des membres d'un groupe afin mettre en œuvre cette mixité sociale et générationnelle. Ils mêlent des modalités de financement complémentaires : accession libre, accession sociale, locatif social et très social.

2. Les communs

Lors de la réflexion sur le projet de vie constitutif de tout habitat participatif les futurs habitants réfléchissent sur les usages et les services qu'ils souhaitent mutualiser. En fonction de leurs demandes on constate que d'un projet à l'autre les habitants se mobilisent le plus souvent sur les mêmes usages : jardin ou terrasse partagés, salle commune, buanderie, atelier,... La programmation des espaces communs en découle, elle est bien sûr définie en fonction des envies de chaque groupe.

3. Ouverture sur le quartier

Le collectif d'habitants s'inscrit dans les principes de l'économie sociale et solidaire. Les habitats participatifs sont des lieux d'initiatives collectives, qui si elles ne mobilisent pas forcément tous les habitants du collectif, contribuent à la vie de quartier ; trente ans de retour d'expériences d'habitat participatif en témoignent, partager des espaces, des compétences, des envies, c'est aussi imaginer autrement la ville.

4. Co-conception

Tout projet d'habitat participatif comporte une dimension de co-conception. Celle-ci peut porter sur des thèmes qui diffèrent en fonction des spécificités du projet : recherche et d'un foncier, choix du processus de décision du collectif, appui à l'écriture du projet de vie, programmation, choix d'une assistance à maîtrise d'usage, d'un architecte, architecture, définition des espaces communs, du mode de gestion de l'habitat.

5. Qualité architecturale et environnementale

La recherche d'une triple qualité, architecturale, urbaine et environnementale, est au cœur de projets d'habitat participatif. Le groupe d'habitants doit traiter les enjeux de qualité de vie, du rapport entre les logements construits et leur environnement urbain ou rural, des questions environnementales dans leurs différentes dimensions (qualité des matériaux, consommations énergétiques, modes de transport...).

6. Transparence du bilan

La co-conception nécessite la maîtrise des aspects financiers de l'opération immobilière que constitue un projet d'habitat participatif. Connaissance des postes de dépenses (terrain, études techniques, géomètre, sondages, coûts des travaux, assurances et taxes, conseils, coût d'intervention d'un éventuel opérateur) mais aussi budget mobilisable par le groupe, (fonds propres, emplacements, éventuelles subventions). La transparence du bilan est une des clés des arbitrages en termes de choix des surfaces, de matériaux, de performance environnementale.

III. QU'EST CE QU'UN MONTAGE EN AUTOPROMOTION ?

Les projets d'habitat participatif d'initiative citoyenne se développent généralement en autopromotion. Dans ce cas, le collectif d'habitants porte l'opération et les risques financiers qui y sont rattachés. Ces projets peuvent aussi développer dans le cadre d'un portage du risque par un opérateur immobilier.

Il convient donc de connaître les avantages de l'autopromotion tout comme les rôles et les responsabilités des différents intervenants.

A. Quels montages juridiques ?

▪ L'autopromotion :

Pour mettre en œuvre cette démarche, deux types de sociétés d'habitat participatif ont été définis dans le CCH : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion. Pour autant ces deux statuts ne peuvent encore être utilisés en l'état actuel de la loi et de ses décrets d'application.

Sont donc utilisés les statuts préexistants, Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA), sociétés civiles coopérative de construction (SCCC), Coopératives loi 47 Si le recours à ces statuts se heurte encore aux questions de la garantie d'achèvement (SCIA), du régime de TVA sur le foncier, d'accès au prêt locatif aidé, de prudence des banques sur l'accès et la transmission de propriété en parts sociales (attribution en jouissance), pour autant plus de 300 projets ont abouti au niveau national.

Dans le cas de mobilisation de prêts aidés (prêts sous conditions de ressources facilitant l'accès aux logements des ménages modestes) l'adossement à un opérateur de logement social sera nécessaire. Dans ce cas, le montage juridique est défini avec l'opérateur choisi par le groupe.

B. Les rôles et les responsabilités

Tout projet de construction ou de réhabilitation comporte une maîtrise d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre. La réussite d'un projet d'habitat participatif exige l'intervention d'une assistance à maîtrise d'usage et à maîtrise d'ouvrage. Il prend en charge le financement du projet.

▪ La maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est le commanditaire d'un projet de construction ; il prend en charge le financement du projet. C'est une personne physique ou morale, détentrice des droits d'utilisation d'un terrain sur lequel s'établira la construction et ou /la rénovation. Pour un projet porté par un groupe d'habitants, ce doit être une personne morale (association ou société civile

immobilière). Sa responsabilité est de mener à bien le projet et d'en assurer le financement (fonds propres emprunts et subventions). La sécurité juridique tant de l'opération que des personnes physiques réunies constituant la maîtrise d'ouvrage est bien sûr mis en œuvre via un bouquet d'assurances réglementaires.

▪ La maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre constituée d'un architecte assisté de bureaux d'études est en charge de la conception de l'ouvrage à partir du programme défini par le maître d'ouvrage et du suivi de sa réalisation. Ainsi, la maîtrise d'œuvre répond aux ordres de la maîtrise d'ouvrage, fait le lien entre celle-ci et les entreprises réalisant les travaux et est garante du respect des règles de l'art. La maîtrise d'œuvre est choisie par le groupe.

▪ Le soutien par un professionnel du montage immobilier participatif

Le caractère collectif de la maîtrise d'ouvrage, la nécessité de prendre des décisions partagées et fermes, le statut de non professionnel du maître d'ouvrage (même si de l'expertise est détenue par certains de ses membres) exigent une organisation spécifique. Celle-ci porte sur une rationalisation dans la co-élaboration du projet d'habitat participatif (respect du planning de réalisation, prise en compte de tous les postes de dépenses, respect de l'enveloppe financière...), mais aussi optimisation du nombre de réunions, ateliers..., dans le volume raisonnable au-delà duquel, la participation décourage et perd de son sens. Ces enjeux exigent l'intervention de tiers professionnels de l'élaboration de projets participatifs proposant assistance à maîtrise d'usage et/ou assistance à maîtrise d'ouvrage.

▪ L'assistance à maîtrise d'usage (AMU)

L'AMU est une mission qui vise à intégrer les besoins des usagers qui sont écoutés et associés. Cette démarche enrichit le processus de conception, favorise l'appropriation du projet de vie, renforce la cohérence entre les paramètres techniques et les aspirations des usagers. L'AMU apporte une composante sociale et une vision transversale. Garante de la réussite du processus participatif, elle permet de concilier la sobriété, la performance et la qualité de vie de l'habitat.

▪ L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'AMO est une mission d'assistance à la conduite d'un projet de construction spécifique dans ces dimensions techniques, financières, administratives, juridiques et organisationnelles. Elle intervient pour compléter les compétences techniques du maître d'ouvrage : maîtrise des coûts, des délais, de la qualité, de l'organisation. L'AMO assiste le maître d'ouvrage dans le montage d'opération, la coordination des acteurs,

le suivi et la réception des travaux.

CAHP-IDF est en mesure de vous accompagner dans la compréhension des enjeux stratégiques liés à ces choix en toute neutralité.

IV. LES AVANTAGES DE L'AUTOPROMOTION

▪ Maîtrise et arbitrage des choix

L'autopromotion permet de choisir son habitat dans ses différentes dimensions : choix des espaces privatifs, communs, choix des matériaux, choix du niveau de qualité environnementale, choix de décliner des principes tels que la mixité intergénérationnelle, sociale, choix des modalités de gestion future des espaces partagés et des parties communes.

▪ Gain économique

Les interventions d'un AMU et d'un AMO ont un coût mais qui reste largement inférieur aux frais de commercialisation, frais de gestion et marge bénéficiaire figurant dans un bilan de promotion immobilière classique mais pas dans celui d'autopromotion. A qualité égale, une opération d'autopromotion a un coût inférieur à une opération de promotion classique. Ces gains peuvent et sont le plus souvent réaffectés à la qualité de l'habitat (espaces communs, qualité environnementale...).

▪ Gain sur les coûts de gestion de l'immeuble

La démarche participative permet de réaliser des économies sur la gestion de l'immeuble du fait des choix énergétiques réalisés, de la prise en charge éventuelle des tâches par les habitants eux-mêmes.

V. POINTS DE VIGILANCE

De l'initiative au projet, l'autopromotion est un processus exigeant pour chaque citoyen qui s'engage dans la co-conception d'habitat participatif.

Pour autant c'est possible, plus de 900 projets au niveau national le prouvent, en prenant en compte les points de vigilance spécifiques à Ile-de-France :

- **Pas de terrain, pas de projet**, ne vous épuisez pas à vous projeter dans un projet de voisinage tant que vous ne maîtrisez pas une opportunité foncière. C'est une fois le terrain identifié que l'échelle du projet et la composition du groupe se stabilisent. En Ile-de-France l'accès au foncier est difficile.

CAHP-IDF vous propose de participer aux « club de recherche foncière active » et incube avec les collectivités de nouvelles opportunités de projets.

- **Soyez ouverts aux rencontres**, beaucoup se projettent sur des projets de petite échelle, L'habitat participatif ce n'est pas de la colocation, plus vous êtes nombreux, plus vous favorisez la mixité sociale et générationnelle plus vous mutualisez de communs, plus la gouvernance de votre habitat durera dans le temps.

CAHP-IDF vous accompagne dans l'élargissement de votre groupe.

CAHP-IDF vous fait bénéficier de l'expérience capitalisée par les groupes projets membres de ses associations territoriales, notamment lors de visite d'habitat participatif existant.

- **Évaluer la capacité financière de votre groupe**, ce sujet peut être clivant entre des ménages aisés, plus enclin à assumer un risque financier, et des ménages modestes, qui doivent sécuriser leur engagement financier, lors de la définition des ambitions architecturales et environnementales du projet comme du montage immobilier.
- Des solutions existent, CAHP-IDF vous accompagne pour les mettre en place

VI. VOTRE DEMANDE

Les demandes adressées à CAHP-IDF par les citoyens ou groupe de citoyens souhaitant s'engager dans un projet d'habitat participatif et privilégiant une initiative en autopromotion portent généralement sur ce type de questionnements :

- Quelles recommandations sur notre initiative d'habitat participatif (projet de vie commun, valeurs, échelle ?
- Comment trouvez un foncier ?
- Doit-on élargir le groupe ?
- Quel montage juridique et financier ?
- Comment maîtriser l'ingénierie immobilière en termes de coût, de planning, de technique de montage immobilier et de qualité ?
- Comment optimiser les délais du projet ?
- ...

4 questions à résoudre ensemble avec l'appui de



VII. NOTRE OFFRE

Notre mission est de répondre à une « utopie » certes, mais surtout de la concrétiser. Pour cela CAHP-IDF s'appuie sur une maîtrise forte du monde de l'immobilier, du logement, de l'urbanisme, une connaissance de l'ensemble des acteurs impliqués et l'expertise avancée de son équipe. Notre offre se décline en trois modes d'intervention.

A. L'atelier de projet

Le projet porté par le groupe d'habitants est analysé avec soin et donne lieu à une consultation.

- Analyse préalable du projet à partir des éléments transmis par le groupe : les raisons d'être du groupe, foncier, échelle du projet, capacités financières, motivations.
- Échanges lors d'un atelier d'une demi-journée.
- Synthèse : préconisations et feuille de route.
- Deux rendez-vous téléphoniques de suivi.

Un échange préparatoire précède l'atelier pour recueillir les documents nécessaires.

Coût : 600 € TTC + adhésion à une des associations départementales du collectif d'animation.

B. Le club de recherche foncière active

L'identification d'un foncier étant un préalable à tous projets en autopromotion CAHP-IDF a mis en place un « club de recherche foncière active » pour les groupes en recherche adhérents de CAHP.

A l'issue d'un webinaire et de la remise par CAHP-IDF, de supports de recherche foncière vous devenez acteur de la recherche foncière sur votre territoire. CAHP-IDF effectue une analyse des opportunités que vous identifiez et vous assiste dans la contractualisation d'une promesse de vente.

Coût : 600 € TTC pour l'assistance technique à promesse de vente payés à la signature.

C. L'assistance globale d'un projet d'autopromotion

Préalablement, CAHP-IDF analyse votre demande : foncier identifié, respect des principes de l'habitat participatif, échelle du projet, engagement du groupe, capacité financière (base déclarative), adéquation entre les coûts envisagés et le prix du marché.

En fonction de l'état d'avancement de vos demandes CAHP-IDF vous propose une mission d'assistance globale de la faisabilité à la livraison, incluant volet AMU et/ou d'AMO.

Contact CAHP-IDF : Laurent PHALIP

Téléphone : 07 71 62 28 24

Courriel : lphalip@habitat-participatif-idf.org

Site internet : <https://www.habitat-participatif->

- **AMU : Volet assistance à maîtrise d'usage :**
 - Consolidation du groupe d'habitants.
 - Définition du projet de voisinage, des usages mutualisés et des communs, du fonctionnement de l'habitat (charte et règlement intérieur).
 - Choix du montage juridique.
 - Programmation.
 - Coordination entre les futurs habitants et l'ensemble des intervenants.
 - Suivi des demandes de financement.
 - Suivi du montage juridique, du montage financier, bilan prévisionnel, plan de trésorerie.
- **AMO : Volet assistance à maîtrise d'ouvrage :**
 - Assistance auprès des collectivités et administrations (démarches d'obtention du PC).
 - Suivi des prestataires techniques, architecte, géomètre, bureau de contrôle, concessionnaires...
 - Suivi financier, engagement de dépenses, suivi des appels de fonds, coordination comptable.
 - Suivi de la consultation, de la passation du marché des travaux.
 - Suivi du déroulement des travaux, du respect du bilan, des modifications éventuelles.
 - Suivi des opérations à la livraison : réception, levée des réserves, suivi de la dissolution de la société et passage en copropriété.

CAHP-IDF propose aussi des missions ponctuelles d'accompagnement notamment pour des projets de taille modeste ne nécessitant pas une assistance globale mais nécessitant une expertise ponctuelle.

Mission d'accompagnement contractualisée sur les bases suivantes : définition des prestations, durée, coût, clause d'engagement de poursuite de l'ensemble du projet avec CAHP-IDF, clauses légales (assurances, résiliation,) + adhésion à une des associations départementales de CAHP

Honoraires : selon complexité du projet, exprimés en pourcentage du montant des travaux.

Fiches projets CAHP-IDF

- Fiche N° 1 : Habitat participatif d'initiative citoyenne
- Fiche N° 2 : Habitat participatif et aménagement urbain
- Fiche N° 3 : Habitat participatif et rénovation urbaine
- Fiche N° 4 : Habitat participatif et habitat inclusif en partenariat avec Béguinage solidaire
- Fiche N° 5 : Habitat participatif et SCIAPP en partenariat avec Faire-Ville
- Fiche N° 6 : Habitat participatif et Bail Réel Solidaire

Actions soutenues par :